PAUL MURUGESU S/O PONNUSAMY (SEBAGAI WAKIL NALAMAH D/O SANGAPILLAY (P) (SIMATI))

lwn.

CHEOK TOH GONG & 4 LAGI

MAHKAMAH TINGGI, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[GUAMAN SIBIL NO. 385 TAHUN 1982]
14 JULAI 1993

TANAH: Deklarasi - Suratikatan amanah - Pelaksanaan khusus - Perjanjian jualbeli tanah - Pertikaian di atas perjanjian - Sama ada perjanjian telah ditamatkan - Sama ada terdapat pelanggaran perjanjian - Seksyen 323 dan 329 Kanun Tanah Negara 1965.

Satu perjanjian jualbeli (Perjanjian asal) telah dibuat di antara Nalamah a/p Sangapillay (plaintif) dengan defendan pertama dan kedua dimana mereka bersetuju menjual kepada plaintif sebahagian dari hartanah yang belum dipecah sempadan (Lot 10). Pembayaran sebahagian harta beli telah dibuat dengan baki RM5,400 yang dipersetujui akan dibayar setelah menerima notis bertulis bahawa surat hakmilik telah dikeluarkan.

Satu perjanjian jualbeli $^{1}/_{2}$ Lot 10 pula dibuat kemudiannya oleh plaintif dengan menjualkannya kepada seorang bernama Karthivelu dengan harga RM 16,000. Perjanjian ini pula mempunyai terma dimana sekiranya plaintif gagal membayar baki perjanjian asal maka Karthivelu mempunyai hak untuk membayar baki tersebut dan mempunyai hak keatas lot 10 selebihnya tanpa sebarang pembayaran lebih.

Defendan pertama telah memberi notis secara lisan kepada plaintif bahawa surat hakmilik berasingan telah dikeluarkan dan plaintif telah membuat pembayaran melalui cek sebanyak RM5,000 kepada defendan pertama dan baki RM500 dijanji akan dibayar kemudian. Plaintif kemudiannya memberhentikan pembayaran cek tersebut.

Defendan pertama dan kedua kemudiannya merampas deposit yang telah dibayar oleh plaintif dan menjualkan Lot 10 kepada defendan kelima. Defendan ketiga dan keempat merupakan pemegang amanah defendan kelima. Defendan pertama dan kedua pula menuntut balas diatas kaveat yang telah dimasukkan oleh plaintif dan Karthivelu diatas kesemua bahagian tanah tersebut.

a Plaintif menuntut deklarasi bahawa suratikatan amanah yang dibuat berkenaan lot 10 adalah tidak sah dan perlaksanaan khusus akan perjanjian asal.

Diputuskan:

b **[1]** Oleh kerana pembeli telah membuat pembayaran kepada defendan pertama di atas notis lisan maka pembeli telah mengenepikan secara khusus peruntukan notis secara bertulis perlu diberi.

c **[2]** Oleh kerana surat hakmilik telah dikeluarkan dan plaintif telah mengenepikan peruntukan yang memerlukan notis bertulis maka dengan keengganan membayar baki melebihi tempoh dipersetujui defendan pertama dan kedua berhak merampas deposit dan menamatkan kontrak tersebut.

d **[3]** Menurut s. 329 Kanun Tanah Negara adalah tanggungjawab sesiapa yang memasukkan kaveat untuk membayar pampasan kepada sesiapa yang mengalami kerugian. Oleh kerana di atas keterangan, defendan pertama dan kedua telah mengalami kerugian maka pampasan perlu dibayar oleh plaintif.

e *[Tuntutan plaintif di tolak dengan kos dan tuntutan balas defendan dibenarkan].*

Kes yang dirujuk:
Tan Heng Poh lwn. Tan Boon Tung dan 5 Lagi [1992] 3 CLJ 1340 SC ***(dirujuk)***

f **Akta yang dirujuk:**
Kanun Tanah Negara, s. 323

Bagi pihak plaintif - Yohevel; T/n Rama Yohevel & Co.
Bagi pihak defendan - Pretam Singh; T/n Stanley Ponniah, Ng & Soo

g **ALASAN PENGHAKIMAN**

Faiza Tamby Chik H:
Melalui Pernyataan Tuntutan yang dipinda semula bertarikh 27 November 1989. (Lampiran 56) si plaintif telah menuntut:

h (a) Declaration that the said trust deed in so far as it relates to Lot 10 and the 5th defendant is null and void;
(b) Alternatively declaration that the trustees hold the said Lot 10 for the plaintiffs;
(c) Alternatively specific perfomance of the agreement dated 6 October 1972 upon the *i* payment by the plaintiff the balance of the purchase price in the sum of RM5,400;

(d) Damages for breach of contract in lieu of or in addition to specific performance;
(e) Costs;
(f) Interest at such rate and for such period as the Court shall think just;
(g) Such further or other relief;

Fakta kes adalah seperti berikut. Melalui surat perjanjian bertarikh 6 Oktober 1972 yang dibuat di antara Nalamah a/p Sangapillay dan defendan pertama dan defendan kedua, kedua-dua orang defendan ini telah bersetuju untuk menjual sebahagian hartanah dikenali CT No. 4007 Lot 493 (dikenali Temporary Lot 10) dengan harga RM9,000 kepada Nalamah. Temporary Lot 10 adalah tanah yang masih belum dipecahsempadankan. Nalamah telah membuat pembayaran sebanyak RM3,600 meninggalkan baki sebanyak RM5,400. Fasal 3 perjanjian tersebut berbunyi:

> The balance of the purchase price amounting to RM5,400 (Dollars Five Thousand and Four Hundred) only shall be paid by the purchaser to the vendors at the office of the vendors' solicitors Lee Boon Peng & Company, Seremban within 14 (fourteen) days of the date of receipt by the purchaser of a notice in writing from the vendors that the main title deed to the said land held under Lot No. 1493 has been issued (hereinafter referred to as the completion date).

Pada 29 Disember 1975 pula Nalamah telah membuat suatu perjanjian dengan Karthivelu a/l Suppiah di mana Nalamah telah menjual $^1/_2$ bahagian daripada temporary Lot 10 kepada Karthivelu a/l Suppiah dengan harga RM16,000. Fasal kelima perjanjian tersebut berbunyi:

> In the event that the vendor is unable or fails to pay the balance of the purchase price pursuant to clause 3 of the principal agreement the purchaser shall have the right to ownership of the remaining said portion of Temporary Lot No. 10 at no extra payment to be made to the vendor.

Pada 31 Oktober 1990, Mahkamah Tinggi Seremban telah membatalkan tuntutan Karthivelu a/l Suppiah terhadap para defendan oleh kerana Mahkamah memutuskan pliding tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan.

Pada 5 Oktober 1981 Nalamah telah membuat bayaran melalui sekeping cek UAB Bukit Pelandok No. 805739 bertarikh 5 Oktober 1981 dan berharga RM5,000 kepada defendan pertama apabila beliau diberitahu secara lisan oleh defendan pertama bahawa Geran Besar Tanah CT No. 4007 Lot 493 telah keluar dan bakinya sebanyak RM400 beliau berjanji akan menjelaskan pada penghujung bulan Oktober 1981.

Dapat diperhatikan bahawa dengan membuat pembayaran kepada defendan pertama sebanyak RM5,000 itu sebagai sebahagian daripada pembayaran baki itu siplaintif telah secara terang dan sedar tidak mematuhi Fasal 3 Perjanjian Jual-Beli bertarikh 6 Oktober 1972. Dan dengan menyetujui pemberitahuan lisan oleh defendan pertama bahawa Geran Besar hartanah CT No. 4007 Lot 493 telah keluar si plaintif telah secara terang dan sedar mengenepikan peruntukan keperluan notis secara bertulis seperti yang tercatit pada fasal 3 perjanjian jual beli tersebut. Kerana si plaintif telah dengan sedar mengubah fasal 3 perjanjian jual beli tersebut dengan sedar dan nyata, saya memutuskan bahawa kelakuan sedarnya ini mengestopnya daripada menafikannya.

Akan tetapi siplaintif telah memberhentikan pembayaran cek No. 805739 yang berharga RM5,000 itu pada 6 Oktober 1981 atas alasan bahawa Geran Besar tanah CT No. 4007 Lot 493 belum keluar lagi.

Adalah jelas bahawa Geran Besar tanah CT No. 4007 Lot 493 telah keluar pada 4 Oktober 1978. Dan adalah jelas juga bahawa siplaintif telah mengepikan keperluan notis secara betulis apabila beliau dengan segera membuat bayaran dengan cek sebanyak RM5,000 apabila diberitahu secara lisan oleh defendan pertama bahawa Geran Besar tersebut telah keluar. Oleh hal yang demikian, saya berpendapat bahawa siplaintif telah memungkirkan kontraknya bertarikh 6 Oktober 1972 dengan si defendan dan kerananya si defendan bertindak betul menamatkan kontrak tersebut dan merampas deposit yang telah dibayar oleh plaintif. Fasal 5 Perjanjian Jual-Beli tersebut berbunyi:

> If for any reason whatsoever other than by reason of the fault of the vendors the purchaser shall fail to pay the balance of the purchase price hereinbefore referred to pursuant to clause 3 hereof on or before the completion date this agreement shall automatically be terminated and all the purchaser's rights under it shall be ended and the said deposit and additional deposit referred to in clause 1 hereof shall be irrecoverable by the purchaser and immediately and without notice be forfeited to the vendors and

shall be retained by and shall thenceforth belong to the vendors and shall not be refunded to the purchaser in any circumstances and the vendors shall be at liberty to sell or otherwise deal with the said portion of the said land at such price and in such manner and to such person or persons as the vendors may think fit and the vendors shall not be accountable to the purchaser for any profit made on such sale.

Dalam kes ini Geran Besar tanah tersebut telah keluar pada 4 Oktober 1978. Menurut fasal 3 Perjanjian Jual-Beli 1972 itu tarikh penyelesaian (completion date) adalah dalam masa 14 hari dari tarikh penerimaan notis bertulis yang menyatakan Geran Besar tanah tersebut telah dikeluarkan daripada si defendan sebaliknya defendan pertama dan kedua telah menunggu hingga Mac 1982 untuk si plaintif memberi baki bayaran harga temporary Lot 10 itu dan apabila baki bayaran ini tidak juga ditunaikan baharulah mereka merampas deposit yang telah dibayar sebanyak RM3,600 dan menjualkannya kepada defendan kelima.

Pada 24 Mei 1982, defendan ketiga dan keempat telah dijadikan pemegang amanah bagi faedah defendan kelima dalam kes ini.

Seterusnya dapat diperhatikan bahawa Nalamah dan Kathirvelu a/l Suppiah telah memasukkan 2 kaveat persendirian ke atas keseluruhan tanah tersebut iaitu Geran 17067 Lot 1493 Mukim Port Dickson berkeluasan lebih kurang 56 ekar walhal kepentingan Nalamah dan Kathirvelu a/l Suppiah hanya terbatas kepada Temporary Lot 10 sahaja yang berkeluasan 1.5 ekar dan kedua-dua kaveat tersebut ini telah didaftarkan sebagai Jilid No. 52 Folio No. 37 dan Jilid No. 52 Folio No. 71 masing -masing pada 12 Ogos 1982 dan 25 Ogos 1982. Seksyen 323 (1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) berbunyi:

323. Applications for entry of private caveats.

(1) The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are -

(a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest;
(b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and
(c) the guardian or next friend or any minor claiming to be entitled as mentioned in paragraph (b).

a Dalam kes ini Nalamah a/p Sangapillay melalui Perjanjian Jual-Beli bertarikh 29 Disember 1975 dengan Kathirvelu a/l Suppiah telah memindahmilik dan menyerah hak "undivided 1/2 share" dalam tanah Temporary Lot No. 10 kepada Kathirvelu a/l Suppiah. Dalam Borang 19B KTN, iaitu permohonannya untuk *b* kemasukan kaveat sendirian di bawah seksyen 323 KTN bertarikh 11 Ogos 1982 beliau telah menyatakan beliau berhak kepada kesemua syer dalam tanah Temporary Lot 10 itu dan dalam jadual tanah dan kepentingan beliau telah mencatatkan bahawa beliau berhak kepada semua syer di dalam tanah Temporary *c* Lot No. 10 walhal beliau hanya berhak kepada "undivided $^1/_2$ share" dalam tanah Temporary Lot No. 10 itu pada masa itu. Kerananya beliau telah tidak menyatakan dengan betul dalam Borang 19B itu jenis tuntutan di atas mana permohonannya bergantung dan oleh itu kaveat itu telah mengikat kepentingan tertentu yang *d* tidak betul dan dengan berbuat demikian kaveat tersebut mengandungi kecacatan yang serius kerana kegagalannya mematuhi peruntukan seksyen 323 (2) KTN. (Lihat kes *Tan Heng Poh v. Tan Boon Tung & 5 Ors.* [1992] 3 CLJ 1340 SC). Oleh itu saya memutuskan bahawa kaveat sendirian yang didaftarkan sebagai Jilid No. 52 *e* Folio No. 37 pada 12 Ogos 1982 itu adalah tidak sah dan dengan ini diketepikan dan juga perintah bertarikh 27 November 1989 (Lampiran 61) yang melanjutkan kaveat sendirian tersebut dengan ini juga dibatalkan.

f Berkaitan dengan Kathirvelu a/l Suppiah pula, beliau bukan lagi seorang plaintif dalam kes ini. Dalam Borang 19B KTNnya iaitu permohonannya untuk kemasukkan kaveat sendirian di bawah seksyen 323 KTN bertarikh 10 Ogos 1982 beliau telah mencatatkan dalam Jadual Tanah dan kepentingan bahawa beliau berhak kepada kesemua tanah dibawah Geran *g* 17067 Lot 1493 walhal beliau berhak pada masa itu hanya setakat "undivided $^1/_2$ share" of Temporary Lot 10 sahaja. Kerana itu beliau telah mendasarkan permohonannya ke atas kesemua tanah itu. Sepatutnya beliau hendaklah menyatakan dengan nyata bahawa kaveat sendiriannya itu adalah bermaksud untuk *h* mengikat kepentingan yang terhad kepada "undivided $^1/_2$ share of Temporary Lot 10" dan bukannya ke atas keseluruhan tanah. Kerananya kaveat tersebut mempunyai kecacatan yang serious kerana tidak menurut peruntukan seksyen 323 (2) KTN. Tambahan *i* lagi sekarang beliau bukan lagi menjadi seorang plaintif dalam kes ini. Atas alasan di atas saya memutuskan bahawa kaveat sendirian yang

didaftarkan sebagai Jilid No. 52 Folio 71 pada 25 Ogos 1982 itu adalah tidak sah dan dengan ini diketepikan dan juga perintah bertarikh 27 November 1989 (Lampiran 61) yang melanjutkan kaveat sendirian tersebut dengan ini juga dibatalkan.

Tinggal satu perkara sahaja lagi yang perlu saya timbangkan iaitu pihak defendan telah mengalami banyak kesulitan dan gangguan seperti yang dinyatakan dalam tuntutan balasnya:

18. The defendants contend that their application for *inter-alia* subdivision of the said land is pending.
19. As a result of the said caveats the defendants' said application referred in paragraph 18 has been affected. The defendants aver that the co-purchasers of the said land have lodged their grievances with the defendants in particular the 3rd and 4th defendants. Further the defendants are being harassed by the co-purchasers with regard to the subdivision and delay of the issuance of the respective title deeds. The co-purchasers have also threatened legal action against the defendants in respect of the said land.
20. The defendants further contend that the plaintiffs have unlawfully and without the consent of the defendants and the approving relevant authorities built a house/building on the property. The said building is illegal for lack of building plan approval. This conduct of the plaintiffs have adversely affected the defendants' application for *inter-alia* subdivsion of the said land. By reason whereof the co-purchasers are complaining and have threatened legal action against the defendants in respect of the subdivision and issuance of the title.

Seksyen 329 KTN memperuntukkan:

(1) Mana-mana orang atau badan yang dengan salahnya atau tanpa sebab yang munasabah, membolehkan permasukan, atau gagal menarik balik, apa-apa kaveat sendirian hendaklah bertanggungjawab untuk membayar pampasan kepada mana-mana orang atau badan yang mengalami apa-apa kerosakan atau kerugian oleh kerananya.

Kerananya saya memutuskan tuntutan balas para defendan dibenarkan dengan kos dan pampasan tersebut hendaklah ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar.

Akhirnya saya memutuskan bahawa tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

PERWIRA HABIB BANK BERHAD

lwn

LEONG CHIN MIN

MAHKAMAH TINGGI, MELAKA
DATO' HJ. MOHD. NOOR BIN HJ. AHMAD H.
[NOMBOR GUAMAN: 24-76-86]
30 JULAI 1993

AMALAN & PROSEDUR: Permohonan penghakiman terus dibawah Aturan 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Rayuan terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang menolak permohonan tersebut - Tuntutan hutang yang dicagarkan oleh gadaian pihak Ketiga - Sama ada perlu menghalang tebus gadaian tunggal yang dicagarkan sebelum bertindak menuntut jumlah hutang - Sama ada kes yang boleh didebatkan wujud.

Perayu telah menawarkan satu kemudahan overdraf kepada responden yang telah menerimanya. Cagaran kemudahan ini adalah diatas gadaian tanah kepunyaan pihak ketiga yang dibuat serentak dengan perjanjian diantara perayu dan responden. Responden gagal membayar balik kemudahan tersebut dan perayu menuntut jumlah terhutang tanpa menghalangtebus tanah yang digadai. Perayu membuat permohonan untuk penghakiman terus dibawah Aturan 14 KMT 1980 dimana Penolong Kanan Pendaftar menolak pemohonan tersebut. Perayu kini merayu. Diantara hujahan responden yang dikira mempunyai asas ialah persoalan sama ada perayu perlu menghalangtebus gadaian dahulu sebelum meneruskan tindakan terhadap responden.

Diputuskan:

[1] Diperingkat permohonan di bawah Aturan 14 KMT 1980 beban responden hanyalah setakat membuktikan kes yang boleh diperdebatkan.

[2] Persolan sama ada adalah perlu bagi perayu menghalangtebus dahulu sebelum mengambil tindakan terhadap responden adalah persoalan perjanjian dan perlu bagi perjanjian berkenaan dan lampiran kepada gadaian berkenaan diteliti. Isu utama yang perlu ditentukan ialah hasrat sebenar pihak-pihak kepada perjanjian dan gadaian itu.

[3] Adalah didapati dari nas-nas yang dikemukakan terdapat perbezaan dengan kes ini khususnya dari segi gadaian tunggal dan tindakan menghalangtebus gadaian belum dilaksanakan oleh perayu. Oleh sedemikian